



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 1.690/97

Dispõe sobre a criação do Loteamento Popular de Emergência e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI, Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO - I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica criado o Loteamento Popular de Emergência, obedecidas as disposições desta Lei.

Art. 2º - O Loteamento Popular de Emergência, estabelecido na forma desta Lei, terá prazo fatal para apresentação do projeto à Prefeitura Municipal, para efeito de aprovação, até 2 (dois) anos após a data de sua publicação.

Art. 3º - O Loteamento previsto nesta Lei só será aprovado pela Prefeitura Municipal se obedecidas todas as seguintes exigências dispositivas:

I – localizado fora do centro urbano da cidade, inclusive além da Praia do Morro e Muquiçaba;

II – ser o loteador pessoa jurídica devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo, com capital social mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

III – ser a empresa loteadora proprietária ou promissária compradora da área loteada, com título anterior registrado no Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Guarapari.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA O LOTEAMENTO

Art. 4º - O Loteamento Popular de Emergência deverá atender os seguintes requisitos mínimos:

I – abertura das ruas e praças, com demarcação precisa das quadras e dos lotes;

II – lotes com área não inferior a 200,00m² e não superior a 300,00 m²;

III – localização servida por estrada ou rua que o ligue ao sistema viário municipal;

IV – local do loteamento servido pelos sistemas de abastecimento de água e energia elétrica da CESAN e da ESCELSA;

V – terreno com declives não superiores a 30% (trinta por cento);

VI – ruas com mínimo 10 metros de largura;

VII – áreas reservadas para equipamentos comunitários, obedecida a seguinte graduação:

a) loteamento com menos de 500 (quinhentos) lotes: área para escola e centro comunitário;

b) loteamento com menos de 500 (quinhentos) lotes até 1000 (mil) lotes: áreas para escola, para centro comunitário, para posto policial e posto de saúde;

c) loteamento com mais de 1000 (mil) lotes: áreas para escola, para centro comunitário, para posto policial, para posto de saúde, para Igrejas e para prática de esportes e lazer (quadra poliesportiva);





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E SUA APROVAÇÃO

Art. 5º - O Projeto de loteamento criado por esta Lei será apresentado à apreciação da Prefeitura Municipal de Guarapari e será aprovado se obedecer as seguintes exigências:

I – apresentação de requerimento solicitando a aprovação, com a prova do cumprimento do disposto no inciso III, do art. 3º;

II – as divisas da gleba;

III – a declividade máxima;

IV – o tipo de vegetação predominante na área a ser loteada;

V – a localização do loteamento em relação ao sistema viário;

VI – a localização dos terrenos destinados aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 6º - Recebido o requerimento pelo protocolo da Prefeitura será o Projeto encaminhado diretamente à Secretaria do Meio Ambiente para dar parecer sobre o impacto ambiental causado pelo loteamento, opinando por sua aprovação ou pelo indeferimento, caso em que terá que fundamentar tecnicamente seu parecer.

Art. 7º - Na hipótese de parecer negativo, a empresa loteadora será imediatamente notificada, a, no prazo de 10 (dez) dias, apresentar impugnação ao parecer, impugnação que será apreciada pela Procuradoria Geral do Município e decidida pelo Prefeito Municipal.

Art. 8º - Aprovado o loteamento poderá iniciar os procedimentos de promessa “de venda”, concomitantemente com a solicitação do respectivo registro no Cartório Imobiliário.





**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 9º - Na hipótese da falta de registro, por recusa definitiva, ou ausência de solicitação, a loteadora sujeitar-se-á se assim pretenderem os compradores, ao desfazimento das vendas dos lotes, com as conseqüências previstas na legislação vigente.

CAPÍTULO IV

DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

DO LOTEAMENTO POPULAR

Art. 10 - Constituem exigências fundamentais e básicas para aprovação do projeto de Loteamento Popular de Emergência, a apresentação, junto com as demais exigências do art. 5º, da minuta do contrato de empresa de promessa de compra e venda que será pactuado com os compradores, dele devendo constar, obrigatoriamente:

I - preço não superior a R\$ 15,00 (quinze) reais por metro quadrado;

II - pagamento de até 8% (oito por cento) sobre o valor do lote, como sinal ou reserva e o saldo dividido em, no mínimo, 36 (trinta e seis) parcelas mensais fixas, iguais e sucessivas;

III - pagamento das parcelas mensais do preço sem qualquer acréscimo, correção ou juros, seja a que título for;

IV - Proibição de venda de mais de um lote à mesma pessoa.

Parágrafo único - O desrespeito pela empresa loteadora de qualquer das exigências contidas neste artigo, após a aprovação do loteamento, implicará na revogação sumária, pela Prefeitura Municipal da aprovação do loteamento, com as conseqüências civis e penais contra a loteadora, que do ato resultarem.

Art. 11 - Os contratos, em que pesem juridicamente irrevogáveis e irrevogáveis, face suas peculiaridades especiais de loteamento popular, sujeitas, as compras, ao poder aquisitivo instável dos adquirentes, terão estes sempre a possibilidade de acordo rescisório onde a condição financeira do comprador popular seja levada em conta, observado o que dispõe a Lei de Defesa do Consumidor.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

Art. 12 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação,
com vigência por 2 (dois) anos.

Art. 13 – Revogam-se as disposições em contrário.

Guarapari-ES, em 25 de setembro de 1997

Paulo Sergio Borges
Prefeito Municipal